

賃貸住宅の原状回復トラブルを防ぐ方法

【問】 20年間入居していたアパートを先月、退去した。貸主側の管理会社と立会い後、退去したが、その後、「契約時に預かった敷金から、床の張り替え、建具の塗り替え、畳表替え、クロスの張り替え、ハウスクリーニングなどの費用約19万円を差し引いて返金する」との書面が貸主から届いた。居住年数が長いので、それなりに汚れはあったが、破損させた箇所はないし、立会いの時にも特に指摘されなかった。納得できないがどうしたらよいか。 (40歳代男性)

～入居時は現状の記録を～

【答】 春は、入学や入社などで新生活を始めるにあたり、転居する方が最も多いシーズンです。消費生活センターにも、賃貸住宅に関するいろいろな相談が寄せられます。なかでも、退去時の「原状回復」に関する相談が多くみられます。

住宅の賃貸借契約は長期間にわたることが多く、入居から退去までには相当の時間が経過しています。そのため、キズや汚れなどがいつ、どのような状況で付いたものなのか分からず、退去時の修繕やリフォーム費用の負担をめぐって、貸主と借主の間でトラブルになることが多いのです。

▽原状回復とは

まず「原状回復」について、基本的なポイントを説明しましょう。賃貸借契約の「原状回復」とは、住宅を借りた当初の状態に戻さなければいけない、というものではありません。

国土交通省では、原状回復をめぐるトラブルの未然防止と、円滑な解決のために一般的なルールなどを示した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を作成しています。

それによると、普通に生活をしていて生じた損耗（家具設置による床、カーペットのへこみ等）と、年月の経過による自然的な劣化・損耗（日照によるクロスの変色など）については、借主に原状回復を行う義務はありません。

一方、借主の不注意によるキズや汚れ、通常の使用法とはいえないような使い方をしたことで生じた、キズや汚れなどの原状回復費用は、借主負担としています。

例えば、壁に書いた子どもの落書きや、棚を設置するために開けたねじ穴、喫煙によりクロスなどがヤニで変色したり臭いが付着しているとき、ペットにより床や柱等にキズや臭いが付着している場合などが考えられます。

▽退去時のトラブルを防ぐ方法

退去時にトラブルにならないためには、入居前から注意が必要です。①契約前②入居時③入居中④退去時—の四つに分けて説明します。

①契約前

まず契約前には貸主側（貸主、管理会社など）から契約内容の説明をよく聞き、契約書類の記載内容をよく確認しましょう。特に、禁止事項、修繕に関する事項、退去する際の費用負担に関する事項や、特約について必ず確認しておきましょう。

②入居時

入居時は住宅の現状をよく確認し、記録に残しましょう。できる限り、貸主側と一緒に確認しておきましょう。入居前からあったキズや汚れなどの写真を撮っておくと、退去時のトラブル防止につながります。

③入居中

入居中に雨漏りやトイレの水漏れなどトラブルが発生したら、すぐに貸主側に連絡し、どうすればよいか相談しましょう。また、賃貸物件はあくまで借りているものであることを意識し、日頃からできるだけきれいに使うことを心がけましょう。

④退去時

退去時は入居時と同様に、できる限り貸主側と一緒に住宅の現状を確認しましょう。その際、確認した内容をメモに残したり、修繕が必要と思われる箇所の写真を撮ったりして、証拠となる記録を残しておくことが大切です。

今回のケースのように、貸主側から納得できない費用を請求された場合には、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改定版）」(<https://www.mlit.go.jp/common/001016469.pdf>) に示されている基準を参考に貸主側に説明を求め、費用負担について話し合しましょう。

筆者ひとこと

原状回復について納得できない場合や、トラブルになった場合は、消費生活センターに相談してください。
(県消費生活センター)